



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1823-2021

O ceně administrativní a ceně obvyklé bytové jednotky č.678/7 včetně spoluvlastnických podílů ve výši 8396/645871 na budově č.p.678 a pozemcích par.č.1119/25 a par.č.1119/26, obec Praha, k.ú.Troja, vše zapsané na LV č.1944

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka 678/7

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Troja
Adresa: Velká Skála 678/2, 181 00 Praha

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

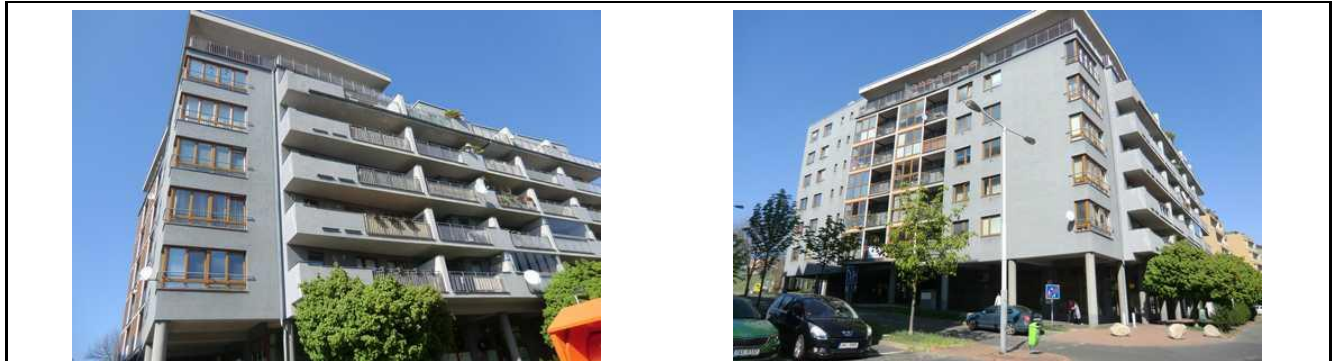
Česká republika, , LV: 1944, podíl 1 / 1
obraný Ministerstvo, Tychonova 221/1, 160 00 Praha 6, LV: 1944, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 1 / 1
hospodaření s nemovitým majetkem MO - Oddělení územní správy nemovitého majetku Praha
Agentura, Hradební 772/12, 110 00 Praha, LV: 1944, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 1 / 1

OBJEDNATEL: Česká republika - Ministerstvo obrany, IČ: 60162694

Adresa: se sídlem Tychonova 221/1, 160 00 Praha 6
Agentura služeb, Generála Píky 1, 160 01 Praha 6

ZHOTOVITEL: Ing. Ivana Markovská

Adresa: Mikulčická 118/7, 155 21 Praha 5 - Sobín
IČ: 18400558 telefon: +420 603 181 031 e-mail: i.mark@centrum.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení ceny administrativní a obvyklé ceny nemovitosti na základě Smlouvy o dílo Čj.MO 25661/2021-5810 (ocenění stávajícího stavu)**CENA ZJIŠTĚNÁ****6 206 520 Kč****OBVYKLÁ CENA****6 300 000 Kč**

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí.

Stav ke dni: 12.2.2021 Datum místního šetření: 19.8.2020

Za přítomnosti: pana Michala Gočála

Počet stran: 22 stran Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 3, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 15.2..2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je na základě Smlouvy o dílo Čj.MO 25661/2021-5810 stanovení ceny administrativní a ceny obvyklé bytové jednotky č.678/7 včetně spoluvlastnických podílů ve výši 8396/645871 na budově č.p.678 a pozemcích par.č.1119/25 o celkové výměře 2020 m², vedeného v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - zeleň a par.č.1119/26 celkové výměře 980 m², vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, obec Praha, k.ú.Troja, vše zapsané na LV č.1944.

Ocenění je provedeno ke dni místního šetření, tedy ke dni 12.2.2021.

Znalecký posudek je zpracován za účelem stanovení ceny administrativní a ceny obvyklé (ocenění stávajícího stavu) pro prodej nemovitosti.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která by měla vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Předpoklady a omezující podmínky

- Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty použité pro zpracování znaleckého posudku jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost.
- Zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky, pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny.
- Informace a podklady poskytnuté objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné.
- Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.
- Zpracovatel má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou získané ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných.
- Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.
- Datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku.
- Odhad obvyklé výše předmětu ocenění tak, jak je v tomto znaleckém posudku uveden, je založen na stavu národní ekonomiky a na kupní síle měny k datu zpracování.
- Zpracovatel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly předloženy objednatelem, v případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

Definice základních pojmů

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností,

motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Trh je systémem (a příležitostně též místem), kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží a/nebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činností. Každá strana reaguje na nabídkově-poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží a/nebo služeb a jejich individuální potřeby a přání.

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota aktiva je výrazem jeho trhem uznané použitelnosti spíše než jeho čistě fyzického stavu. Půžitelnost aktiva pro daný podnik se může lišit od použitelnosti, kterou uznává trh nebo konkrétní obchod. Z toho lze vyvozovat rozdíl mezi individuální a tržní hodnotou.

Definice tržní hodnoty:

Tržní hodnota je finanční částka, kterou lze obdržet při prodeji nebo uhradit při koupi majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícími potencionálními kupujícími a prodávajícími. Obě strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoli nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, a to ať ze strany kupujícího, tak ze strany prodávajícího. Všechny informace o předmětném majetku jsou dostupné a shodné pro obě strany, všechny informace jsou relevantní a pravdivé.

Metody ocenění

Administrativní cena – cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška ministerstva financí České republiky č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění).

Trh – Interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

Obvyklá cena – cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku bez mimořádných okolností trhu.

Tržní hodnota – odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně a bez nátlaku (schválená definice dle Evropských oceňovacích standardů 2003).

Věcná hodnota – (dle právního názvosloví „časová cena“ věci), je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na

kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Cena pořizovací – je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční – je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Zkratky:

ZC – základní cena

ZCU – základní cena upravená

IPC – indexovaná průměrná cena

CU – cena upravená na 1 m² podlahové plochy bytu

ÚR – územní rozhodnutí

ÚP – územní plán

LV – list vlastnictví

Metody oceňování nemovitého majetku. Pro stanovení tržní hodnoty nemovitostí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovitosti pak stanoví odhadce vysoce odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí. Hodnoty získané výše uvedenými metodami slouží jako podklad pro stanovení hodnoty tržní.

Věcná hodnota nemovitosti je součtem věcné hodnoty staveb i pozemků. Věcnou hodnotou stavby se rozumí reprodukční cena stavby (náklady, za které by bylo možné postavit stejnou stavbu ke dni ocenění), snížená o opotřebení odpovídající stáří stavby a jejímu technickému stavu.

Výnosová hodnota je stanovována u nemovitostí, které přinášejí nebo mohou přinášet trvalý a ustálený výnos z pronájmu. Při zjištění výnosové hodnoty se vychází z modelu prosté kapitalizace (takzvané věčné renty), kdy výše čistého ročního příjmu z nájemného je kapitalizována příslušnou mírou kapitalizace. Míra kapitalizace vychází z faktorů, které ovlivňují cenu nemovitosti z hlediska budoucích zisků z jejího pronájmu a provozu v daném místě. Jedná se o faktory výnosovosti, inflace, rizika a ekonomické životnosti. Při výpočtu čistého výnosu se vychází z hodnoty obvyklého nájemného v daném místě a čase, sníženého o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitosti.

Porovnávací hodnota je výsledkem srovnání a vyhodnocení realizovaných cen nemovitostí obdobného charakteru, přičemž je nutné porovnávat lokalitu, polohu, stav, velikost a účel užívání nemovitosti. Při nedostatku informací o realizovaných prodejích lze přiměřeně využívat relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří při respektování vývojových trendů na trhu nemovitostí v daném místě.

Dle §2 zák.č.151/1997 Sb. s platnými změnami je od 1.1.2014 stanoven následující způsob oceňování majetku a služeb.

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

- 2) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- 3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

Přehled podkladů

Podklady získané ze strany zadavatele posudku:

- Snímek z katastrální mapy
- Snímek z ortofotomapy
- Prohlášení vlastníka V9-22021/99 ze dne 30.8.1999
- Schematický půdorys bytové jednotky č.678/7
- Údaje sdělené nájemcem panem Hájkem
- Údaje sdělené zástupcem objednatele panem Michalem Gočálem

Podklady získané zhotovitelem:

- Výpis z katastru nemovitostí LV č.1944, obec Praha, k.ú.Troja ke dni 12.2.2021 (www.cuzk.cz)
- Cenové údaje vedené v katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)
- Fotodokumentace z místního šetření
- Údaje z územního plánu (www.praha.eu)
- Nabídky realitních kanceláří (www.sreality.cz)
- Šetření v povodňových mapách (www.praha.eu)
- Kupní smlouvy na prodej bytových jednotek: V- 4748/2018-101, V-69838/2018-101, V-54118/2018-101, V-7961/2020-101, V-44140/2020-101

NÁLEZ

Celkový popis

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v č.p.678/2, ul. Velká Skála, obec Praha, katastrální území Troja. Jedná se o objekt ve tvaru písmene L se dvěma podzemními a sedmi nadzemními podlažími. V podzemních podlažích jsou umístěny garážová stání, technické místnosti, a sklípky, v 1.NP jsou umístěny komerční prostory a bytové jednotky. V ostatních nadzemních podlažích jsou umístěny pouze bytové jednotky. Objekt má plochou střechu, v domě je monolitické schodiště a výtah. Vybavení domu je standardní - kočárkárna, sušárna.

Jedná se o monolitický železobetonový objekt s obvodovými stěnami z plynosilikátových tvárnic HEBEL. Dům je založen na betonových pasech a patkách, vnitřní příčky jsou vyzdívané z tvárnic POROTHERM. Okna jsou plastová s izolačními dvojskly. Vstupní dveře do bytů jsou dřevěné s ocelovými výztuhami a ocelovými zárubněmi. Vnitřní omítky jsou štukové, fasádu tvoří škrábaná omítka. Na podlahách je dlažba, v garážových stáních a sklípcích betonová mazanina. Klempířské prvky jsou z titanzinkového plechu, plochá střecha je jednoplášťová. Objekt je napojen elektrickou energií, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci.

Oceňovaná bytová jednotka č.678/7 o dispozici 3+1 se nachází ve 2.NP bytového domu. Na tuto bytovou jednotku je uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou.

Objekt má dobrou dopravní dostupnost. V okolí je veškerá občanská vybavenost. Nejsou zde známy negativní účinky okolí. Objekt byl zkolaudován v roce 1999.

Oceňovaným pozemky jsou pozemky par.č.1119/25 o výměře 2020 m² vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha a pozemek par.č.1119/26 o výměře 980 m² vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, k.ú.Troja. Oba pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Pozemek je nepravidelného tvaru s možností napojení na veřejnou kanalizaci, vodovod, elektrickou energii. Pozemek je určen územním plánem jako čistě obytné území. Pozemek má příznivou docházkovou vzdálenost a je bez negativních účinků okolí. Obec Praha má cenovou mapu stavebních pozemků, ocenění je dle § 2, CMP 2021, mapový list 23, skupina 10049.

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č.678/7
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky par.č.1119/25 a par.č.1119/26

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Nájemní smlouva na dobu neurčitou

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka 678/7

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.678/7
 Adresa předmětu ocenění: Velká Skála 678/2
 181 00 Praha
 LV: 1944
 Kraj: Hlavní město Praha
 Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Troja
 Počet obyvatel: 1 324 277

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Nájemní smlouva na dobu neurčitou.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum^5 P_i) = \mathbf{1,159}$$

i = 1

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,159}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,960}$$

1. Bytová jednotka č.678/7

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka č. 678/7o dispozici 3+1 se nachází ve 2.nadzemním podlaží.

Dispoziční řešení: předsíň, WC, koupelna, pokoj , pokoj, obývací pokoj, kuchyň, komora a terasa.

Bytová jednotka má plastová okna, vnitřní dveře jsou dřevěné s dřevěnými obložkami. Na podlahách je v obývacím pokoji plovoucí podlaha, v kuchyni, chodbě, a sociálním zařízení je keramická dlažba. V ložnici a pokoji je zátěžový koberec. Omítky jsou štukové. Vybavení koupelny je standardní, WC je s nádržkou, vana jednoduchá smaltová. Ohřev TUV je centrální, vytápění bytu je taktéž centrální.

Bytová jednotka je dále zatížena nájemní smlouvou na dobu neurčitou, která je složitě vypověditelná. Toto zatížení je v ocenění řešeno pomocí věcného břemene.

Oceňovaným pozemky jsou pozemky par.č.1119/25 o výměře 2020 m² vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha a pozemek par.č.1119/26 o výměře 980 m² vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, k.ú.Troja. Oba pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Pozemek par.č.1119/26 je zcela zastavěn objektem č.p.678. Pozemek je nepravidelného tvaru s možností napojení na veřejnou kanalizaci, vodovod, elektrickou energii. Pozemek je určen územním plánem jako čistě obytné území. Pozemek má příznivou docházkovou vzdálenost a je bez negativních účinků okolí. Pozemek má přístup po zpevněné komunikaci. Obec Praha má cenovou mapu stavebních pozemků, ocenění je dle § 2, CMP 2021, mapový list 23, skupina 10049.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 6
Stáří stavby:	22 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	79 277,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Podlahová plocha:	83,96 *	1,00 =	83,96 m ²
Terasa:	8,55 *	0,17 =	1,45 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			85,41 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 22 let:

$$s = 1 - 0,005 * 22 = \mathbf{0,890}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,890 = \mathbf{1,015}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,000}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_V = 79\,277,- \text{ Kč/m}^2 * 1,015 = 80\,466,16 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 85,41 \text{ m}^2 * 80\,466,16 \text{ Kč/m}^2 * 0,960 * 1,000 = 6\,597\,710,14 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 6 597 710,14 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky par.č.1119/25 a par.č.1119/26

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha - zeleň	1119/25	2 020	6 410,00	12 948 200,-
zastavěná plocha a nádvoří	1119/26	980	6 410,00	6 281 800,-
Cenová mapa - celkem		3 000		19 230 000,-

Pozemky par.č.1119/25 a par.č.1119/26 - zjištěná cena celkem = 19 230 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky par.č.1119/25 a par.č.1119/26 = 19 230 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 19 230 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 6 597 710,14 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 19 230 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 8 396 / 645 871

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$19\,230\,000,- \text{ Kč} * 8\,396 / 645\,871 = 249\,980,38 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 249 980,38 Kč

Bytová jednotka č.678/7 - zjištěná cena = 6 847 690,52 Kč

Věcná břemena a závady vážnící na majetku

1. Nájemní smlouva na dobu neurčitou

Na bytovou jednotku je uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou. Vypovězení této smlouvy je

spojeno s finančními náklady budoucího vlastníka. Tento závazek je řešen pomocí věcného břemene.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací - počítané ze simulovaného nájmu ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na 2 let

Zjištěná cena nemovité věci:

Název

Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Bytová jednotka č.678/7 6 847 690,52	342 384,53	0,00	342 384,53
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]			342 384,53
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)			* 100 %
Roční užitek: [Kč]			= 342 384,53
Míra kapitalizace: 4,50 %			
$CRB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$			
$CRB_U = 342\,384,53 * ((1 + 4,5 \%)^2 - 1) / (4,5 \% * (1 + 4,5 \%)^2)$			

Hodnota věcného břemene činí

= **641 172,47 Kč**

Tržní ocenění majetku

Od 1.1.2014 došlo v souvislosti s účinností nového občanského zákoníku ke změně způsobu ocenění. Definice obvyklé ceny byla nově doplněna tím, že se určí porovnáním, tj. porovnávacím způsobem. Podmínky, které musí splňovat zpracování ocenění obvyklou cenou, jsou od 1.1.2014 vymezeny v zákoně o oceňování majetku. Obvyklá cena je vymezena pro účely zákona o oceňování majetku a určí se porovnáním, (tj. jediný přípustný způsob ocenění, nelze ji stanovit výnosovým nebo nákladovým způsobem). Obvyklá cena není administrativní (úřední) cenou stanovenou tzv. „jinými způsoby oceňování“ podle zákona o oceňování majetku a podle oceňovacích vyhlášek k tomuto zákonu.

1. Porovnávací hodnota

V evidenci smluv vedených v katastru nemovitostí byly nalezeny uzavřené kupní smlouvy na prodej srovnatelných bytových jednotek. Tyto ceny jsou redukovány pomocí koeficientů. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti. V koeficientu K1 je uvažován nárůst cen od doby uzavření smlouvy do doby ocenění.

2.1. Bytová jednotka 678/36

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	85,41 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Užitná plocha u bytových jednotek byla stanovena následovně:

- plocha bytové jednotky bez úpravy
- plocha nezasklených lodžií byla vynásobena koeficientem 0,2
- plocha zasklených lodžií byla vynásobena koeficientem 0,7
- plocha teras, balkonů byla vynásobena koeficientem 0,17
- plocha sklepů byla vynásobena koeficientem 0,8

Název:	Bytová jednotka č.678/15
Lokalita:	Ul.Velká Skála, Praha 8, k.ú.Troja

V evidenci smluv vedených v katastru nemovitostí byla nalezena kupní smlouva z 01/2018 na prodej bytové jednotky č.678/15, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 1/39 na jednotce č.678/152 - garáži a podílu ve výši 1/37 na jednotce č.678/153 - garáži. Oceňovaná jednotka má dispozici 3+1 a je umístěna ve 3.NP bytového domu. Podíly na nebytových jednotkách - garážích, představují dvě garážová stání pod č.52 a 22. Cena je uvedena včetně spoluvlastnických podílů na pozemcích.

Užitná plocha:	85,16 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej v roce 2018		1,20	Zdroj: CUZK	
K2 Lokalita - shodná		1,00		
K3 Typ stavby - shodný		1,00		
K4 Stáří - shodné		1,00		
K5 Garáž - garážové stání - lepší		0,90		
K6 Velikost - obdobná		1,00		
K7 Vybavení - obdobné		1,00		
K8 Nájemní smlouva - bez nájemní smlouvy - lepší		0,90		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 850 000	85,16	68 694	0,97	66 633

Název:	Bytová jednotka č.678/44
Lokalita:	ul.Velká Skála, Praha 8, k.ú.Troja

V evidenci smluv vedených v katastru nemovitostí byla nalezena kupní smlouva z 09/2018 na prodej bytové jednotky č.678/44 a nebytové jednotky č.678/154 - garáži. Oceňovaná jednotka má dispozici 3+1 a je umístěna v 6.NP bytového domu. Cena je uvedena včetně spoluvlastnických podílů na pozemcích.

Užitná plocha:	90,27 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej v roce 2018		1,20	Zdroj: CUZK
K2 Lokalita - shodná		1,00	
K3 Typ stavby - shodný		1,00	
K4 Stáří - shodné		1,00	
K5 Garáž - garážové stání - lepší		0,95	
K6 Velikost - obdobná		1,00	
K7 Vybavení - obdobné		1,00	
K8 Nájemní smlouva - bez nájemní smlouvy - lepší		0,90	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
8 990 000	90,27	99 590	1,03	102 578
Název: Bytová jednotka č.684/21				
Lokalita: ul.Vřesová, Praha 8, k.ú.Troja				

V evidenci smluv vedených v katastru nemovitostí byla nalezena kupní smlouva z 07/2018 na prodej bytové jednotky č.684/21 a nebytových jednotek č.6184/112 a č.684/121 - sklepy a spoluvlastnického podílu ve výši 1/31 na jednotce č.684/109 - garáži. Oceňovaná jednotka má dispozici 3+kk a je umístěna ve 2.NP bytového domu. Podíl na jednotce č.684/109 - garáži představuje garážové stání v 1.PP. Cena je uvedena včetně spoluvlastnických podílů na pozemcích.

Užitná plocha:	92,50 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej v roce 2018			1,20	Zdroj: CUZK
K2 Lokalita - shodná			1,00	
K3 Typ stavby - shodný			1,00	
K4 Stáří - shodné			1,00	
K5 Garáž - garážové stání - lepší			0,95	
K6 Velikost - obdobná			1,00	
K7 Vybavení - obdobné			1,00	
K8 Nájemní smlouva - bez nájemní smlouvy - lepší			0,90	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
7 440 000	92,50	80 432	1,03	82 845

Název:	Bytová jednotka č.688/9
Lokalita:	ul.K Haltýři, Praha 8, k.ú.Troja

V evidenci smluv vedených v katastru nemovitostí byla nalezena kupní smlouva z 02/2020 na prodej bytové jednotky č.688/9. Oceňovaná jednotka má dispozici 1+1 a je umístěna v 1.PP bytového domu. Cena je uvedena včetně spoluvlastnických podílů na pozemcích.

Užitná plocha:	59,20 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej v roce 2020			1,05	Zdroj: CUZK
K2 Lokalita - shodná			1,10	
K3 Typ stavby - shodný			1,00	
K4 Stáří - shodné			1,00	
K5 Garáž - bez garážového stání - shodné			1,00	
K6 Velikost - bez vlivu			1,00	
K7 Vybavení - obdobné			1,00	
K8 Nájemní smlouva - bez nájemní smlouvy - lepší			0,90	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 800 000	59,20	64 189	1,04	66 757

Název: Bytová jednotka č.688/34
Lokalita: ul.K Haltýři, Praha 8, k.ú.Troja

V evidenci smluv vedených v katastru nemovitostí byla nalezena kupní smlouva z 04/2018 na prodej bytové jednotky č.688/34 a nebytové jednotky č.6688/137 - garáže. Oceňovaná jednotka má dispozici 3+1 a je umístěna v 1.NP bytového domu. Cena je uvedena včetně spoluvlastnických podílů na pozemcích. Smlouva byla uzavřena v roce 2018, ale vložena do katastru nemovitostí v roce 2020, kdy byla ve splátkách uhrazena celá kupní cena.

Užitná plocha: 98,70 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej v 2018	1,20	Zdroj: CUZK
K2 Lokalita - shodná	1,00	
K3 Typ stavby - shodný	1,00	
K4 Stáří - shodné	1,00	
K5 Garáž - garážové stání - lepší	0,93	
K6 Velikost - obdobná	1,00	
K7 Vybavení - obdobné	1,00	
K8 Nájemní smlouva - bez nájemní smlouvy - lepší	0,90	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 900 000	98,70	49 645	1,00	49 645

Minimální jednotková porovnávací cena	49 645 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	73 692 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	102 578 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	73 692 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	85,41 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 294 034 Kč

ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:
--

1. Bytová jednotka č.678/7	6 847 691,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	6 597 710,14 Kč
1.2. Pozemky par.č.1119/25 a par.č.1119/26	249 980,38 Kč
	= 6 847 691,- Kč
Ocenění - celkem:	6 847 691,- Kč
Věcná břemena a závady vážnouce na majetku	
1. Nájemní smlouva na dobu neurčitou	- 641 172,- Kč
Věcná břemena a závady vážnouce na majetku - celkem:	- 641 172,- Kč
Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	6 206 519,- Kč
 Výsledná cena - celkem:	 6 206 519,- Kč
 Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	 6 206 520,- Kč
slovy: Šestmilionůdvěstěšesttisícpětsetdvacet Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu
--

6 206 520 Kč

slovy: Šestmilionůdvěstěšesttisícpětsetdvacet Kč
--

Rekapitulace tržního ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Bytová jednotka 678/7

6 294 034,- Kč

Porovnávací hodnota**6 294 034 Kč****Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Cena obvyklá byla stanovena porovnávací metodou s uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí ve stejném katastrálním území. Jednotlivé odlišnosti byly zohledněny pomocí koeficientů.

V ceně obvyklé je zohledněna skutečnost, že bytová jednotka je pronajata na dobu neurčitou. Pokud nedojde k dohodě mezi novým vlastníkem a stávajícím nájemcem o vyklizení bytové jednotky, bude se muset řešit situace soudní cestou. S tím jsou spojené jak finanční náklady, tak i možnost využívání bytové jednotky novým vlastníkem dle jeho potřeb.

Cena je stanovena včetně spoluvlastnických podílů na budově a pozemku.

Obvyklá cena**6 300 000 Kč**

slovy: Šestmilionůtřistisíc Kč

ZÁVĚR

Znaleckým úkolem je na základě Smlouvy o dílo Čj.MO 25661/2021-5810 stanovení ceny administrativní a ceny obvyklé bytové jednotky č.678/7 včetně spoluvlastnických podílů ve výši 8396/645871 na budově č.p.678 a pozemcích par.č.1119/25 o celkové výměře 2020 m², vedeného v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - zeleň a par.č.1119/26 celkové výměře 980 m², vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, obec Praha, k.ú.Troja, vše zapsané na LV č.1944.

Cena administrativní bytové jednotky č.678/7 včetně spoluvlastnických podílů ve výši 8396/645871 na budově č.p.678 a pozemcích par.č.1119/25 a par.č.1119/26, obec Praha, k.ú.Troja, vše zapsané na LV č.1944 je stanovena ve výši **6 206 520,- Kč**.

Cena obvyklá bytové jednotky č.678/36 včetně spoluvlastnických podílů ve výši 9987/645871 na budově č.p.678 a pozemcích par.č.1119/25 a par.č.1119/26, obec Praha, k.ú.Troja, vše zapsané na LV č.1944 je stanovena ve výši **6 300 000,- Kč**.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace	1
Výpis z katastru nemovitostí LV č.1944 ze dne 12.2.2021	2
Snímek z katastrální mapy	1
CMP 2021	1

Konzultant: Konzultant nebyl přizván.

Odměna : Odměna je sjednána jako smluvní.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný ministrem spravedlnosti v Praze ze dne 14.6.2010 rozhodnutím č.j.119/2010-OD-ZN/7 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1823-2021 znaleckého deníku.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

V Praze 15.2.2021

Ing. Ivana Markovská
Mikulčická 118/7
155 21 Praha 5 - Sobín
telefon: +420 603 181 031
e-mail: i.mark@centrum.cz

